

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村 上 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 横浜地方裁判所小田原支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 29 日 午前 9 時 50 分 横浜地方裁判所小田原支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 3 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前 10 時から午後 3 時までの間（ただし、午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。）に行います。		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市岡田四丁目1595番地1

建物の名称 ライツ本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡田四丁目1595番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.28平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市岡田四丁目1595番1

地 目 宅地

地 積 1919.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万1859分の6336



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 直 井 暁 美

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市岡田四丁目1595番地1

建物の名称 ライツ本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡田四丁目1595番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.28平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市岡田四丁目1595番1

地 目 宅地

地 積 1919.91平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万1859分の6336



令和6年(ケ)第161号
令和7年3月12日提出

追 加 上 申 書

令和7年2月18日提出の標記事件の現況調査に関して、本物件管理会社担当者から、回答書1記載の「令和6年1月31日現在」とあるのを「令和7年1月31日現在」と訂正するとともに、管理費等の滞納額につき、回答書1項記載の組合協力金については、特定承継人行使できる旨の管理規約も集会決議もないことが確認できたため、回答書2項に記載することに訂正する旨聴取したので上申する。

横浜地方裁判所小田原支部

執行官 山崎 郁雄

令和6年(ケ)第161号
令和7年1月16日受理
令和7年2月18日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部
執行官 山崎 郁雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 厚木市岡田四丁目 1595 番地 1

建物の名称 ライツ本厚木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岡田四丁目 1595 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 60.28 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市岡田四丁目 1595 番 1

地 目 宅地

地 積 1919.91 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37 万 1859 分の 6336

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神奈川県厚木市岡田四丁目4番8-309号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 別紙回答書のとおり 管理費月額 円 修繕積立金月額 円 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社海老名支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年(ケ)第161号

債務者兼所有者

担当執行官

山崎郁雄

回 答 書

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです(別紙使用可)。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

☐ 令和 6 年 / 月 3 / 日現在

☐ 管理費 ☒ 月額 9200 円 ☒ 滞納額 55200 円

☐ 修繕積立金 ☒ 月額 19000 円 ☒ 滞納額 129600 円

☐ 組合協力金 ☒ 月額 300 円 ☒ 滞納額 3000 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ 滞納期間 平成 (令和) 6 年 4 月分～令和 7 年 1 月分

☐ 損害金 ☒ 年 14 % ☐ 金額 12786 円

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

☐ ☐ 月額 円 ☐ 滞納額 円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

※管理規約は、表紙及び該当部分のみで結構です。

☐ 管理規約 ☐ 議事録 ☐

(回答者) 住 所 東京都町田市森野1-15-1 3F 町田ビル4F

会社名 日本ハウズینگ(株) 代表者 TEL

☐ 欄は、該当事項の☐に「■」または「✓」印を付したものに限り。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本物件現地管理人	1 本建物に居住していたAからは、だいぶ前に退去届が出ている。現在は居住していない。 2 Aが本建物の様子を見に来ていることがあるかは分からない。 (令和7年1月17日目的物件で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 受命物件の状況は、建物図面（各階平面図）、間取見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 受命物件の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、本物件1階エントランス脇の集合ポストには債務者兼所有者Aの氏が表示されている。
- 3 本建物内に家財道具類はない。
- 4 本建物には、経年相当の劣化が認められる。
- 5 債務者兼所有者Aに対し郵送した照会書に、立入調査に関して電話連絡されたい旨付記したが、本日現在連絡はない。また、債務者兼所有者A提出の陳述書記載の電話番号へ数回架電したが、通話はできなかった。
- 6 本件敷地は、北側で建築基準法42条1項1号の市道に、東側で建築基準法42条1項1号の市道に、西側で建築基準法に該当しない道路に、それぞれ接している（評価人の調査による）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月17日(金) 10:50 — 11:10	目的物件所在地	外観調査(写真撮影)、不在、通知書投函、本物件 現地管理人より占有状況等聴取
令和7年1月17日(金) 11:40 — 11:45	横浜地方法務局厚木支局	登記事項証明書、登記事項要約書申請・受理
令和7年1月17日(金) : — :	当庁	債務者兼所有者Aに対し、照会書郵送
令和7年1月20日(月) : — :	当庁	管理会社へ滞納管理費照会書FAX送信
令和7年1月28日(火) 10:30 — 10:35	目的物件所在地	不在、調査期日通知書投函
令和7年2月14日(金) 9:35 — 10:00	目的物件所在地	目的物件立入調査(写真撮影、評価人同行)
令和 年 月 日 () : — :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人 及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 2 月 1 4 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面は、A3判をA4判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
岡田4丁目
岡田4丁目

請求部	所在	厚木市岡田四丁目				地番	1595番1			
出縮	力尺	1/600	精度	区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年12月9日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32395

登記官

(1/1)

(7枚目)

4.9
7.0

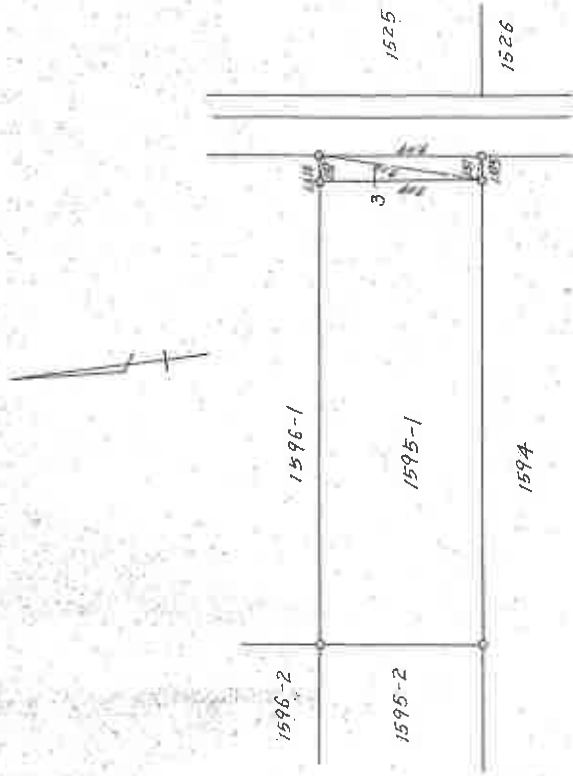
登記年月日：昭和49年7月10日

433238 前 1595-1 後 新同一新
1595-3, -1

地積測量図

地番	1595-3, -1
土地の所在	厚木市 豊田町 1595-3, -1

作製年月日	昭和49年4月22日
作製者	
申請人	



面積計算表

1595-3	0.1	9.12	x	1.51	=	13.7712
	0.2	9.12	x	1.51	=	13.7712
計						27.5424
	1/2					13.7712

13

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(目録通9)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方事務所厚木支店管轄)
令和6年12月9日 東京事務所豊田出張所

登記電

(8枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方裁判所 厚木支部管轄)

令和6年12月9日

東京法務局登記出張所

登記官

321547 各階平面図

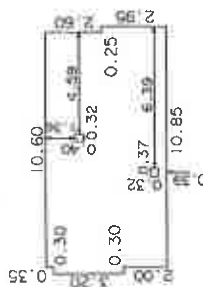
建物図面

家屋番号	岡田4丁目 1595番1の309
建物の所在	厚木市岡田4丁目1595番地1

建物番号 309

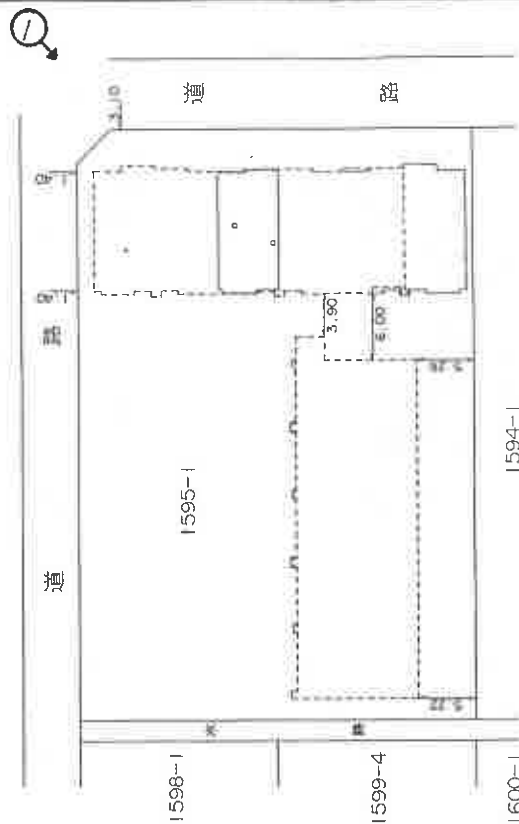
建物番号 309

3 階部分



求積表
3.20 X 0.30 = 0.9600
5.55 X 10.60 = 58.8300
2.95 X 0.25 = 0.7375
-0.40 X 0.32 = -0.1280
-0.32 X 0.37 = -0.1184
合計 60.2811
床面積 60.28m ²

←○ は写真撮影位置・方向



建物の存する部分3階

作製者

縮尺 1/250

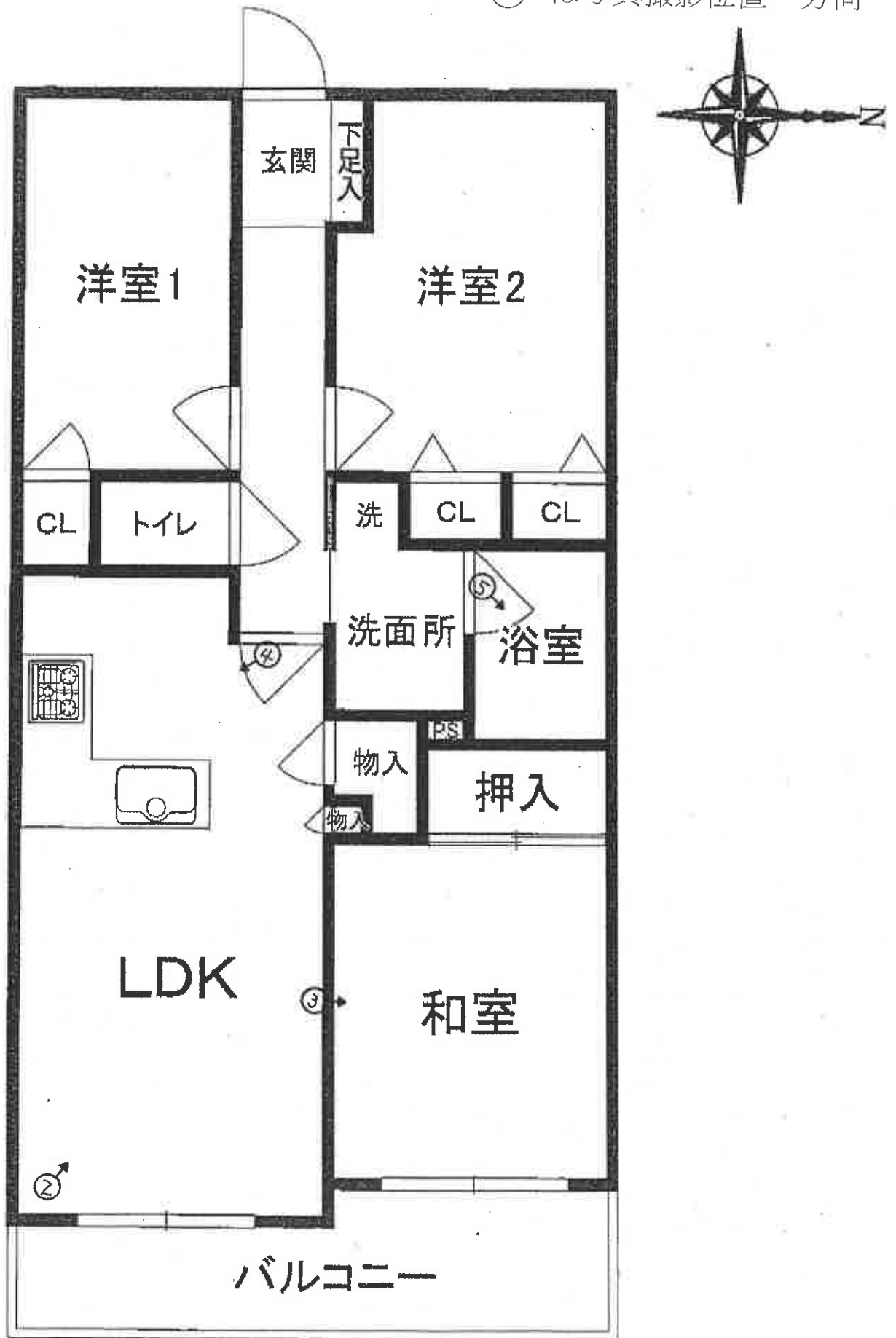
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



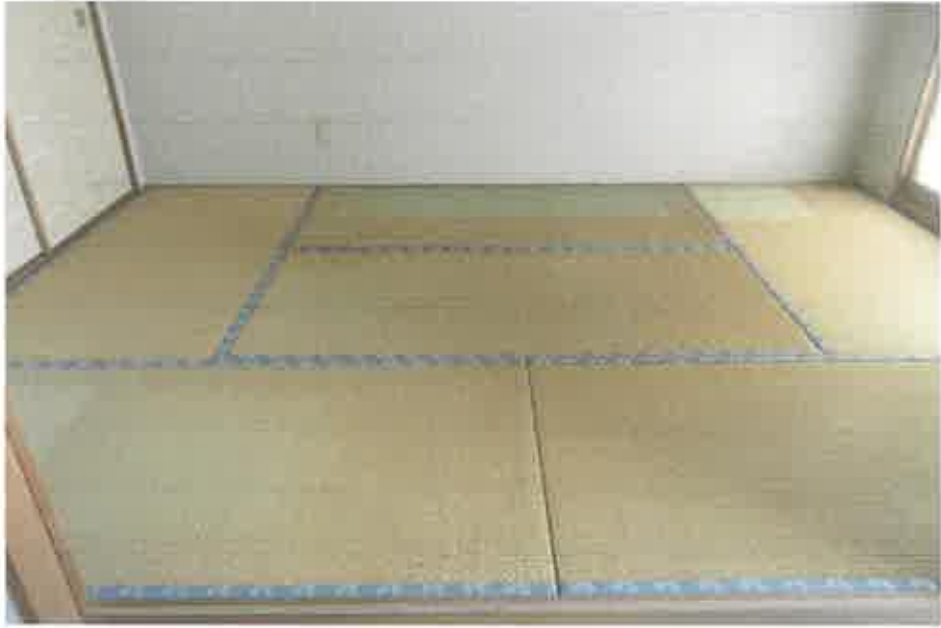
① 物件1を含む一棟の建物



②



③



④



⑤



令和 6 年 (ケ) 第 161 号
令和 7 年 2 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 19 日 評 価

横浜地方裁判所小田原支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 原 新 一

第 1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8, 3 8 0, 0 0 0 円

第 2 評価の条件

1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	(住居表示) 「岡田4・4・8・309」 (マンション名) ライツ本厚木
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 厚木市岡田四丁目1595番地1

建物の名称 ライツ本厚木

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 岡田四丁目1595番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.28平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 厚木市岡田四丁目1595番1

地 目 宅地

地 積 1919.91平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 37万1859分の6336

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	小田急小田原線「本厚木」駅のほぼ南方約1.4km（道路距離）程度、バス停留所「岡田一本杉（新道）」から徒歩約2分程度に位置する。	
付 近 の 状 況	マンション、事業所、駐車場等が混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	◇景観計画区域（市全域）
画 地 条 件 （規模，形状等）	規 模	1,919.91㎡
	形 状	略長方形地
	間 口 ・ 奥 行	東側間口約36m、奥行約52m程度
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約6.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約36m程度、北側幅員約5.3m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）と約49.5mほぼ等高に接面。	
土 地 の 利 用 状 況 等	対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	◇目的土地は、厚木市の水害ハザードマップの浸水想定区域内に該当する。 ◇西側で幅約1.8m程度の厚木市管理の（暗渠状）水路（建築基準法外）に接している。 ◇敷地内に電柱が2本ある。	

2. 敷地権について（土地の符号 1）

敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	371,859分の6,336

3. 建物の概況（物件1が存する建物）

（1）一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ライツ本厚木	
建 物 の 用 途	住宅（総戸数57戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成7年3月3日（登記記載）
	経 過 年 数	約30年（1年未満の端数切り上げ）
	経済的残存耐用年数	20年
構 造 ・ 延 床 面 積	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 延床面積 4,157.88㎡	
仕 様	屋上：アスファルト露出防水 等 外壁：45二丁掛タイル貼 等	
設 備	集合郵便受、エレベーター、自転車置場 等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材 施 工	普通 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	◇ 記載証明書によれば、本件建物は建築確認申請を受け、検査済年月日の記載もあるが、検査済番号は空欄となっている。 ◇ 規約設定共用部分として下記の建物が登記されている。 家屋番号：厚木市岡田四丁目1595番1 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：42.00㎡ 家屋番号：厚木市岡田四丁目1595番1の102 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 17.85㎡	

	家屋番号：厚木市岡田四丁目1595番1の103 種類：駐輪場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 9.50㎡ なお、規約設定ではない共用部分がある。 家屋番号：厚木市岡田四丁目1595番1の101 種類：駐車場 構造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 296.00㎡
--	--

（２）専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階（309号）、中間部屋（採光は東） 主要開口部の方位：東向き		
床 面 積	60.28㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK（附属資料「概略間取図」参照）		
バルコニー等	あり（主開口部方位は東側）		
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 等 フローリング等 ビニールクロス貼 等 キッチン、トイレ、浴室、洗面所 等 －	
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和 7 年 1 月 31 日現在		
		月 額	滞納額
	管 理 費	9,200 円	55,200 円
	修繕積立金	19,000 円	129,600 円
	組 合 協 力 金	300 円	3,000 円
	備 考	上記のほか損害金年率 14%、遅延損害金 12,786 円がある。 滞納期間：令和 6 年 4 月分～令和 7 年 1 月分	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和7年2月14日：内部立入調査 調査時点において、債務者兼所有者が占有している。		
特 記 事 項	◇聴取及び簡易測量機器の測定結果から、顕著な傾斜は認められなかった。 ◇家財道具類はなく、経年相当の劣化が認められた。		

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を以下のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現価率	建物価格 (円)
1	250,000	× 60.28	÷ 0.90	× 0.36	= 6,030,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 20 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 10%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり
査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &: \frac{\text{経済的残存耐用年数 20 年}}{\text{経過年数 30 年} + \text{経済的残存耐用年 20 年}} \times (1 - 0.10) \\ &= 0.36 \end{aligned}$$

(2) 敷地権価格（土地の符号 1）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡)	個別 格 差	更地価格 (円/㎡)	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
144,000	×0.93	134,000	×1,919.91	×1.0	$\times \frac{6,336}{371,859}$	= 4,380,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規（比）準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 厚木-3

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{標準化} & & & \\ & & & \text{補 正} & & & \\ \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} & \\ 138,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & = & 144,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇時点修正：令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在する地域は対象地域に比べ街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：角地であるが、規模が大きいこと、及び「第 4 目的物件の位置・環境等」記載の特記事項等を勘案し総合格差で上記のとおり。

◇建付減価：建付減価率を 0%と判定した。

◇敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
(6,030,000	+4,380,000)	× 0.96	= 9,990,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00（3階、EV有り）

位置別補正：0.96（中間部屋、主開口部方位：東）

その他補正：1.00（なし）

相乗積 $1.00 \times 0.96 \times 1.00 = 0.96$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	その他の 個別格差	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
271,000	× 0.96	×1.00	×60.28	= 15,680,000

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：不要と判定した。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 （円）	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 （円）
	4年目 期首有効 純収益 （円）	最終 還元利回 り	3年目期末 復帰価格 （円） $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) ※$	複利 現価率 ※2 （8.4%）	正味復帰 価格の現価 （円） $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	1 エ	オ	カ	ア + カ キ
1,070,379 （17.0%）	611,805	8.9%	6,667,987 $\approx$ 6,670,000	0.7851	5,236,617 （83.0%）	=6,310,000 （100%）

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計（ア）に売却予測価格の現価（カ）を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	9,990,000	× 1.00	= 9,990,000
比準価格	15,680,000	× 1.00	= 15,680,000
収益価格	6,310,000		
調整後の価格	12,470,000		

占有減価修正：なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 （敷金等）	評 価 額 （円）
12,470,000	× 1.00	× 0.70	× 0.96	— 0	= 8,380,000

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に4%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示地：厚木－3

所 在：厚木市岡田4丁目1426番3外「岡田4-7-26」

価 格：138,000 円／㎡

位 置：小田急小田原線「本厚木」駅約1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：118 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 道 路：西側6.1m市道

用 途 指 定 等：市街化区域 第一種住居地域

(建蔽率60%，容積率200%)

準防火地域

地 域 の 概 要：小規模一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1（建物） 4,353,687 円

符号1（土地） 168,980,878 円 （敷地権割合 371,859 分の 6,336）

第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A3判からA4判へ縮小）

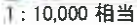
地積測量図（A3判からA4判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A3判からA4判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

位置図



公 図 写

1531-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
岡田4丁目
岡田4丁目

請求部	所在	厚木市岡田四丁目				地番	1595番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局厚木支局管轄)

令和6年12月9日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32395

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

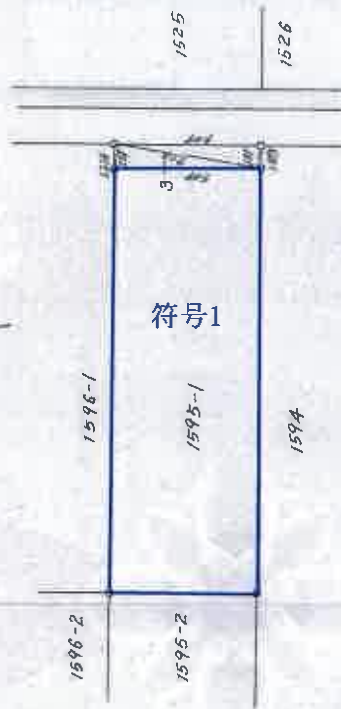
登記年月日：昭和49年7月10日

433238	前 1595-1 後 新同一新
地 番	1595-3, -1
土地の所在	厚木市 関町4丁目1番1前

地 積 測 量 図

昭和四九年四月一日	作 製 年 月 日
作 製 者	

申請人	
-----	--



面積計算表

1595-3	(1)	9.12	×	1.51	=	13.7712
	(2)	9.12	×	1.51	=	13.7712
計						27.5424
1/4						13.7712
						13

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/500
-----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(横浜地方裁判所厚木支部管轄)
令和6年12月9日 東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：432396

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(横浜地方法務局厚木支局管轄)
令和6年12月9日 東京法務局豊島出張所

令和6年12月9日 東京法務局豊島出張所

登記官

地区整理番号: M32397

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

平成七年 参月 七日

321547 各階平面図

家園番号 岡田4丁目 1595番1の309

面
区
物
建

建物の所在

建物番号 309

3 階部分



3.20 X	0.30 =	0.9600
5.55 X	0.60 =	58.8300
2.95 X	0.25 =	0.7375
0.40 X	0.32 =	-0.1280
0.32 X	0.57 =	-0.1184
合計		60.2811

地面積 60.28m²

建築物の表す部分3階

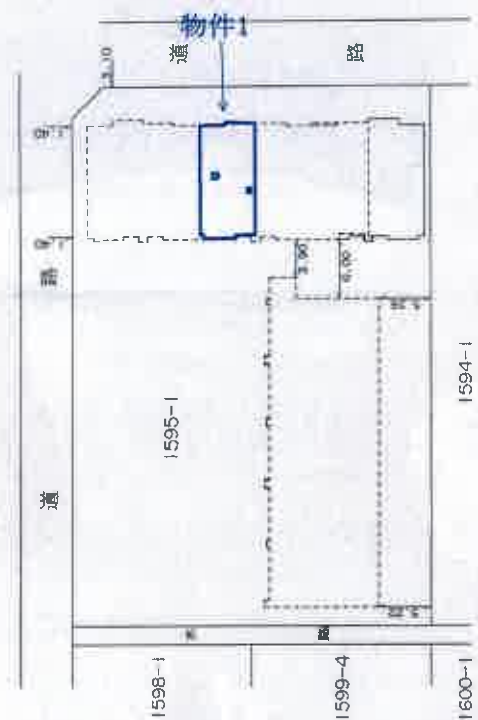
作者

10

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$



建物概略間取図

